

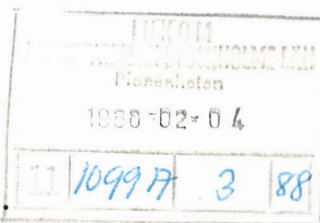
FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

för del av fastigheten RILANDA 1:17 m.fl.

NORRTÄLJE KOMMUN

STOCKHOLMS LÄN

BESKRIVNING



Tillhör kommunfullmäktiges
i Norrtälje kommun beslut
1987-06-30, § 189

Marie Stenseke

Marie Stenseke
Vik. byggnadsnämndssekreterare

HANDLINGAR

Förslaget redovisas med följande handlingar

1. Denna beskrivning
2. Byggnadsplanekarta i skala 1:2000
3. Bestämmelser
4. Fastighetsförteckning upprättad av Norrtälje lant-
mäteridistrikt
5. Samrådsredogörelse

Till planförslaget fogas vidare

6. Översiktlig VA-utredning

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i jordbruksbygd utefter E3 c:a 3 km norr om Rö kyrka. I nordväst begränsas området av väg E3 och i sydost av Gullungeån. I nordost och sydväst gränsar området till skogs- och jordbruksmark.
Areal	Planområdet omfattar c:a 19 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan	Enligt den kommuntäckande markdispositionsplan som finns och antagits av kommunfullmäktige i juni 1981 ingår det aktuella området i mark avsedd för jord- och skogsbruksändamål.
Detaljplan	Planområdet ingår i en avstyckningsplan för del av Rilanda 2:4 godkänd av länsstyrelsen 1946-03-08. Planen har ändrats enligt resolution 1959-04-11 och förbud mot tätbebyggelse inom planen har därefter utfärdats genom länsstyrelsens resolution 1973-01-04.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet	Som utgångspunkt för planarbetet har kommunen angivit att någon ytterligare exploatering utöver den som befintliga avstyckningar medger ej skall komma tillstånd. Vidare skall området även i fortsättningen avses för fritidsändamål och byggnadsrätten på de enskilda tomterna avpassas efter detta. Slutligen skall fritidshusens VA-anläggningar utformas och dimensioneras så, att eventuellt permanentboende inte förorsakar sanitära olägenheter.
Beslut	Byggnadsnämnden skall ej medge byggnadslov för nybyggnad inom området förrän byggnadsplan upprättats och antagits av kommunen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng och vegetation	Utefter E3 består området av en relativt plan och c:a 200 m bred zon, som sedan via en ganska jämn och brant sluttning övergår i ett 50 m brett, låglänt och plant område utefter Gullungeån. Det övre området är i huvudsak bevuxet med barrskog. En mindre äng på c:a 0,5 ha ligger centralt i förhållande till befintlig bebyggelse och i områdets södra del har skogen slutavverkats på en knappt 3 ha stor förnygringsyta. I sluttningen finns inslag av lövträd. Den plana ytan efter ån utgörs av en brukad åker på c:a 0,5 ha och norr och söder om denna ängsmark som delvis är bevuxen med lövträd och sly.
Geotekniska förhållanden	Inom större delen av planområdet består marken av fasta jordarter, och några grundläggningsproblem för den tänkta typen av bebyggelse torde inte föreligga. Åker- och ängsmarken utefter ån består av matjord och lera vars beskaffenhet och undergrund inte närmare undersökts eftersom en befintlig brukningsväg skall kvarstå och ytterligare bebyggelse inte är aktuell. Grundvatten finns relativt ytligt i anlutning till släntfoten där bla. en gemensam brunn för ett flertal fastigheter finns i höjd med den befintliga åkern. Ytterligare information om markbeskaffenhet och grundvattenförhållanden framgår av den VA-utredning som bifogas denna plan.

Fornlämningar	Några kända fornlämningar finns inte inom det aktuella planområdet.
Bebyggelse	Förutom stamfastigheten Rilanda 1:17 finns 27 stycken avstyckade tomter inom området. Av dessa tomter är 20 stycken bebyggda med fritidshus av växlande storlek och standard. Något utbrett permanentboende förekommer f.n. inte inom området.
Vägar och trafik	Området har idag två tillfarter från E3. Den ena utgöres av en enskild väg i planområdets norra del. Denna väg, som via bro över ån fortsätter österut mot Väster-Vreta m.fl., betjänar en grupp på 6 tomter vars ägare genom avtal med vägföreningen bidrar till underhållet av den del som passerar genom området. Från denna väg utgår också den brukningsväg med vilken man når ovan nämnda åker. Den andra tillfarten, som ligger centralt i planområdet och i anslutning till busshållplatsen "Ticksta grusgrop", betjänar samtliga övriga bebyggda tomter utom den längst i söder. Den sistnämnda tar idag sin tillfart via en brukningsväg omedelbart söder om planområdet. Standarden på befintligt vägsystem är låg. Någon vägförening för själva området finns inte utan såväl utbyggnad som underhåll har till stor del ägt rum genom självbyggeri och informella avtal om samarbete och tjänster.
Ledningssystem	I huvudsak bygger områdets nuvarande VA-försörjning på enskilda anläggningar på respektive tomt. Den tidigare nämnda vattentäkten nere vid åkern delas dock av flera fastigheter. Vattenförsörjning sker via grävda eller borrarade grundvattenbrunnar. I den mån avlopp förekommer omhändertas detta genom infiltration i stenkistor eller i något fall via en trekammarbrunn där WC är anslutet. Den normala lösningen på klosettfrågan inom området idag är någon form av TC. Något ledningssystem för omhändertagande av dagvatten finns f.n. ej (Jfr VA-utredningen).
Markägförhållanden	Stamfastigheten Rilanda 1:17 utgör en enskilt ägd och brukad jordbruksfastighet. Samtliga bebyggda tomter ägs av enskilda personer. Av de 7 obebyggda tomterna ägs 2:19 av samma privatperson som äger den bebyggda granntomten 2:20. Tomterna 2:34 och 2:36-2:40 ägs av en byggnadsfirma.

PLANFÖRSLAG

Planförslagets huvuddrag	Som övergripande mål gäller att stugområdets nuvarande karaktär med avseende på naturförhållanden, bebyggelse och vägsystem bevaras med så små förändringar som möjligt och att dess
--------------------------	--

nuvarande användning som område för fritidsbebyggelse bibehålles. Planförslaget innebär att den exploatering, som redan genomförda tomtavstyckningar medger kan genomföras. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek innebär att vissa tomter inom planområdet kan bli föremål för sammanläggning och/eller delning.

Bebyggelse

För nybyggnader föreslås en maximerad byggnadsyta på 60 m² för bostadshus och 40 m² för uthus/förråd. Husen skall uppföras fristående i 1 våning men, där terrängens lutning så medger, får souterrängvåning eller undantagsvis källare anordnas. Inredning av vind medges däremot inte. Nybyggnader skall ges en sådan utformning och placering på tomten att ingrepp i terräng och vegetation blir så små som möjligt och terrassering av tomtmarken tillåts ej. Hustyper skall väljas så att god anknytning till områdets och befintlig bebyggelses karaktär erhålles.

Vissa hus i området har redan idag en byggnadsyta som överskrider den ovan nämnda, som maximal föreslagna yta. I sådana fall medges givetvis ingen ytterligare tillbyggnad. Där om- och tillbyggnader av befintliga hus kan medges med hänsyn till bestämmelserna gäller dock att dessa skall ansluta till och understryka den ursprungliga byggnadens karaktär när det gäller såväl form som material och färgsättning.

Några önskemål om gemensamma eller allmänna byggnader och anläggningar av något slag har ej framkommit under planarbetets gång varför några markreservat för sådana ändamål ej redovisas i planen.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför kommunens skyddsrumsområden.

Friytor

All mark som inte utgör tomtmark inom planområdet ingår i jordbruksfastigheten Rilanda 1:17 och utgör skogs-, åker- och ängsmark enligt beskrivningen ovan under "Terräng och vegetation". De kvalitéer som detta landskap idag har såväl inom som runt planområdet är avgörande för dess användning för fritidsboende. Planförslaget förutsätter därför att byggnadsnämnden i samråd med markägaren och skogsvårdsstyrelsen upprättar de regler och avtal beträffande brukningsmetoder och skötsel som kan vara nödvändiga för att trygga den befintliga miljöns fortbestånd.

Vägar och trafik

Väg E3, som idag bildar planområdets nordvästra gräns, kommer i framtiden att få en ny dragning på sträckan Söderhall - Rösa 2,5 km sydost om planområdet. Medel för detta finns anslaget i Vägförvaltningens budget fr.o.m. 1938. Området kommer därför i framtiden att få anslutning från en allmän väg av mera lokal karaktär.

Förslaget innebär i övrigt att områdets nuvarande vägsystem behålles och endast i erforderlig utsträckning förbättras och kompletteras. En exploatering av tomterna 2:36-40 och 2:34 gör det naturligt att bygga en väg utefter dessa fastigheters nordvästra gräns och därmed också sammanbinda områdets två grupper av befintliga hus. I förslaget illustreras också en väg för trafikförsörjning av fastigheterna Rilanda 2:25 och 2:26 som idag saknar sådan inom området. Vid utbyggnad antas i planen att vägar utförs i klass E3 enligt RIGU 73.

Några GC-vägar är inte aktuella att bygga ut inom området och detta berörs ej heller av externa GC-vägar, vandringsleder e.d.

Kollektivtrafik

För kollektivtrafik finns en busshållplats, "Ticksta grusgrop", utefter E3 centralt inom planområdet. Buss 625 mellan Stockholm och Norrtälje ger 18 förbindelser i vardera riktningen på vardagar och 8 under veckoslut och helger. Någon radikal förändring av dessa förhållanden är inte planerad nu och kan inte heller förutses komma i samband med att väg E3 får en ändrad sträckning på detta avsnitt.

Parkering

Parkering av såväl egna som gästers bilar förutsätts ske på de enskilda tomterna varför några särskilda anläggningar för detta ändamål ej föreslagits.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsfrågornas lösning vid nybyggnad eller om- och tillbyggnader antas i planen i princip ske som hittills d.v.s. i form av enskilda anläggningar på respektive tomt. Vid nybyggnad skall en vattentillgång på minst 500 l/ tomt och dygn kunna redovisas och det är önskvärt att vattenförsörjningen löses gemensamt för de tomter som ännu inte är exploaterade. För avlopp gäller att BDT-vatten (bad, tvätt, disk) omhändertas enskilt genom infiltration efter föregående slamavskiljning. WC-avlopp godtages ej utan klosettfrågan löses med TC eller mulltoa. Det är viktigt att de olika anläggningarna utförs så att möjligheterna till ett eventuellt framtida samgående i gemensamma lösningar i en eller annan form underlättas.

Beträffande de generella regler och anvisningar som skall gälla för VA-frågornas lösning inom området hänvisas till bifogade VA-utredning.

Husen förutsättes ha enskilda uppvärmningsanläggningar.

El-försörjningen av området handhas av Finstaortens elektriska distributionsområde. En viss förstärkning av distributions-

nätets kapacitet kan bli erforderlig vid en genomförd utbyggnad.

Området har idag kommunal sophämtning och detta system avses att behållas.

PLANGENOMFÖRANDE

Föreliggande byggnadsplan upprättas i första hand för att möjliggöra en bebyggelse på befintliga, ännu ej exploaterade tomter inom området eftersom kommunen ställt detta som krav för att byggnadslov skall beviljas. Planarbetet har initierats och bekostats av den byggnadsfirma, som äger tomterna Rilanda 2:34 och 2:36-40 och som också svarar för exploateringskostnaderna för dessa fastigheter. Ansvaret för planens genomförande i övrigt delas av fastighetsägarna inom området och kostnaderna fördelas i proportion till vars och ens nytta av den genomförda åtgärden. Någon tidplan och etappindelning för detta är därigenom ej aktuella att fastställa nu. Som kommunens primära intresse i detta läge har angivits att områdets VA-förhållanden kartläggs och sådana bestämmelser utformas att ett fullföljande av planområdets utbyggnad och en framtida utveckling inte orsakar sanitära problem.

Trots att något intresse f.n. inte finns bland befintliga fastighetsägare för ett samgående i någon form utformas planen så att bildandet av eventuella framtida gemensamhetsanläggningar med stöd av Lagen om enskilda vägar eller Anläggningslagen inte försvåras.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med berörda markägare, kommunala förvaltningar, vägförvaltningen och länsstyrelsen.

En sammanfattning av genomförda samråd och framförda synpunkter redovisas i separat bilaga.

Lidingö i juni 1934

YNGVE BOHM ARKITEKTKONTOR



/Yngve Bohm/

ark SAR